

Route de Neaufles

Parcelle cadastrée en section H n° 400 et n° 474

Lieux dit du "Pont aux Clères"

" Domaine Saint-Éloi "

PERMIS D'AMENAGER

Réglement



Assiette du permis d'aménager

Maître d'ouvrage



ALTITUDE LOTISSEMENT
Immeuble Magelan III
509, Contre Allée - Route de Neufchâtel
76230 ISNEAUVILLE
☎ 02.76.51.05.22

Géomètre-Expert



AGEOSE
Géomètre-expert
Voie du Futur
BP322
27103 VAL DE REUIL CEDEX
☎ 02.32.40.05.13



Bureau d'études



SODEREF
Agence Normandie
Rue Karl Heinz Bringer
27950 SAINT MARCEL
☎ 02.32.71.01.09
☎ 02.32.51.18.32

Bureau d'études HYDRAULIQUE



&COTONE ING&NIERIE
8 Rue du Docteur Suriray
76 600 - LE HAVRE
☎ 02.76.32.85.21
☎ 08.11.38.29.63

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	Date
ETD	A	Edition initiale	24/11/2016
AVP	B	Modification largeur de chaussée	6/03/2017
PRO	C	Modification des articles 9 et 10	30/10/2017
	D	Modifications des assainissement EU et EP Modifications sur la constructibilité des lots 1, 2 et 3	24/11/2017
DCE	E	Modification article 9 sur la gestion des eaux pluviales.	11/01/2018
EXE	F	Modification article 5 sur Les sous-sol	13/02/2018
...	G		
Dossier n° 160925			160925.dwg

NOTA : Système des coordonnées planimétriques rattachées au RGF 93 (CC49)
Les altitudes sont rattachées au NGF système IGN 1969

PA 10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 – OBJET DU REGLEMENT


Le présent règlement s'applique à la totalité du lotissement.
Son objet est de fixer les règles de caractère public d'un lotissement de 37 lots à bâtir sur la commune de BÉZU-SAINT-ÉLOI.
Le présent lotissement comprend 37 lots à bâtir numérotés de 1 à 37 dont les dimensions, formes et superficies approximatives sont définies sur le plan parcellaire ci-annexé (PA4).
Le règlement du lotissement est composé, d'un règlement écrit et d'un règlement graphique (plan PA9 : Règlement graphique - Hypothèse(s) d'implantation).

ARTICLE 2 - MODIFICATION DU PARCELLAIRE

Deux lots voisins pourront être réunis pour l'édification d'une seule et même construction sans déroger, sur les limites périphériques des lots regroupés, aux prescriptions concernant les marges de reculement et d'isolement, telles qu'elles apparaissent sur le plan PA9 : Règlement graphique - Hypothèse(s) d'implantation.

ARTICLE 3 - PLANTATION ET CLOTURE

Traitement des jardins privés sur une bande de 7 m le long de la voirie pour les lots 1 à 34 (effectué par les acquéreurs) :

Dans les lots 1 à 34, les espaces indiqués par la trame  sur les plans, devront être végétalisés en créant des massifs de plantes vivaces et graminées et regroupées par espèces afin d'obtenir un effet de masse et de manière à créer une entrée attrayante et respectant l'intimité de chacun sans s'enfermer. Il est donc interdit de construire et de clore ces zones.

Les plantes vivaces permettent d'obtenir des fleurs en toute saison ; les plantes rustiques et adaptées à l'environnement local sont préconisées afin de permettre une continuité paysagère publique. Ces massifs peuvent être remplacés ou complétés par des plantations d'arbustes en bouquet avec un mélange d'arbustes persistants et caducs.

Un arbre de haut-jet devra être planté à 2.5 m de l'alignement avec la voirie (voir emplacement sur le plan PA-9 et les essences à utiliser sur la notice paysagère).


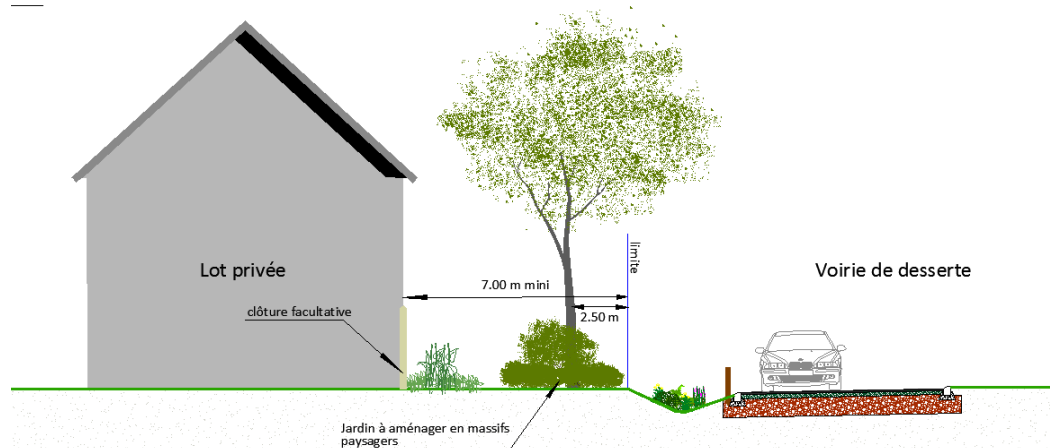
Ces arbres de haut-jet sont représentés sur les plans par le symbole .

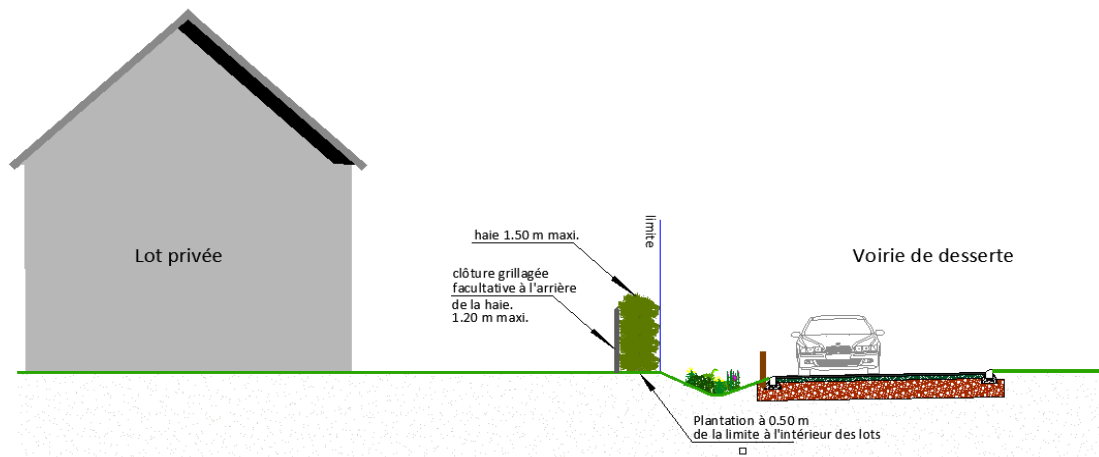
Schéma de principe



Traitement des limites des lots avec la voirie nouvelle, pour les lots 28, 34, 35, 36 et 37 (effectué par les acquéreurs) :

Au droit des limites des lots 28, 34, 35, 36 et 37 avec la voirie nouvelle et les entrées de la parcelle voisine, les acquéreurs devront planter une haie champêtre de charmilles (carpinus betulus). Cette haie devra être implantée à 50 cm à l'intérieur des lots. Ils pourront s'ils le souhaitent la doubler d'une clôture derrière la haie à l'intérieur de leur propriété afin qu'elle ne soit pas visible de la voirie.

Schéma de principe



Traitement des limites avec les espaces communs, pour les lots 1, 6, 7, 23, 24 et 27 (effectué par les acquéreurs) :

Au droit des limites des lots, 1, 6, 7, 23, 24 et 27, avec les espaces communs (sente piétonnes et espaces verts, bassins), les acquéreurs devront planter une haie de charmilles. Cette haie devra être implantée à 50 cm à l'intérieur des lots. Ils pourront s'ils le souhaitent la doubler d'une clôture derrière la haie à l'intérieur de leur propriété afin qu'elle ne soit pas visible des espaces communs. Cette haie ne devra pas empiéter sur la bande des 7.00 m décrite sur la page précédente.

Traitement des limites avec les parcelles voisines pour les lots 13 à 27 (effectué par les acquéreurs) :

Les limites situées au fond des lots 12 à 27 devront être plantées d'une haie champêtre. Elle devra être plantée à 50 cm à l'intérieur des lots. Les essences à utiliser sont les suivantes :


- Houx (ilex aquifolium)
- Charme (carpinus betulus)
- Erable champêtre (acer campestre)
- Aubépine monogine (crataegus monogina)
- Troène (ligustrum vulgare)
- Bourdaine (Frangula alnus)

Cette haie permettra de ceinturer la résidence et de créer un rideau végétal entre le caractère agricole des parcelles voisines et la zone urbanisée de la commune.

S'il existe déjà une haie au fond de ces lots, la plantation d'une nouvelle haie ne sera pas obligatoire.

Par contre la haie existante devra être conservée et entretenue par les futurs acquéreurs.

L'alignement d'arbres de haut-jet planté par l'aménageur devra être conservé, entretenu et remplacé si besoin, par les acquéreurs des lots concernés. Ces plantations sont représentées sur le

plan par le symbole  .

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 1) Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA9 : Règlement graphique - Hypothèse(s) d'implantation).
- 2) Les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 20 m² sont autorisés et leur implantation n'est pas soumise au règlement graphique du lotissement (plan PA9 : Règlement graphique - Hypothèse(s) d'implantation). Ces bâtiments annexes de moins de 20 m² devront être implantés dans la partie arrière des lots afin de ne pas être visible depuis la rue. Il est donc interdit d'implanter un bâtiment annexe de moins de 20 m² entre la façade principale de l'habitation et la voirie de desserte.

ARTICLE 5 - SOUS-SOL

Les sous-sol sont interdits.

ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Un plan d'adaptation au sol de la construction et de modelage du terrain devra être fourni au dossier de permis de construire, faisant apparaître les cotes de terrain naturel et les cotes de terrain finies après modelage. La cote RDC finie des constructions ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du sol naturel. Cette hauteur est calculée sur la façade principale donnant sur la voirie. Dans l'hypothèse où des talutages de remblais devraient être mis en place, ils devront faire l'objet d'une intégration paysagère définie dans le permis de construire.

Il est précisé que les buttes artificielles sont interdites (en conséquence, les terres de déblais excédentaires devront obligatoirement être évacuées pendant les travaux de terrassement).

Les lots 1, 2 et 3 sont grevés d'une servitude de *non altius tollendi* limitant la hauteur de toute construction à 7.5 mètres au faîtage ou à l'acrotère en prenant comme référence le niveau moyen du terrain naturel du lot concerné.

ARTICLE 7 - ASPECT EXTERIEUR

- 1) Soubassement
Les parties d'élévation des soubassements, situées au-dessus du niveau du terrain fini, feront l'objet d'un traitement de surface identique au rez-de-chaussée sans marquage d'aspect du soubassement.
- 2) Débord de toiture
Les constructions devront avoir des débords de toiture de 30 cm au minimum. (sauf en cas de construction sur la limite de propriété).
- 3) Pente de la toiture
Les constructions devront avoir des pentes de toiture supérieures ou égales à 40°. Les toitures monopentes, cintrées ou en terrasse, sont autorisées pour les constructions présentant une architecture de qualité bien intégrée au site. Elles devront être validées par la commune de Bézu-Saint-Éloi et par le service instructeur.
- 4) Habillage des pignons
Les pointes de pignon aveugles devront être travaillées de la manière suivante : essentées en clin de bois ou munies d'une fenêtre (sauf en cas de construction sur la limite de propriété) ou un détail architectural (sur tout ou partie du pignon)...

ARTICLE 8 - ACCES AUX LOTS

La position des accès des lots 12 à 20, 22, 28 à 34 et 37 n'est pas imposée. Les futurs acquéreurs devront indiquer l'emplacement prévu de l'accès à leur parcelle dans leur dossier de permis de construire.

Pour les lots 1 à 12, 21, 23 à 27 et 35 à 36 la position des accès aux parcelles est imposée (accès représenté par une flèche noir sur le plan).

Les accès devront être réalisés en béton. Les portails seront implantés de manière à définir une surface extérieure de stationnement, afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules. Ainsi, chaque acquéreur devra aménager, conserver et entretenir cette aire de stationnement sur sa parcelle, en prolongement du domaine commun, sans qu'une clôture ne vienne séparer du domaine commun cette place de stationnement qui aura 7,00 m de longueur minimum. Cette longueur peut être réduite à 5,00 m pour les lots 35, 36 et 37.

Pour tous les lots ces entrées devront avoir une largeur minimum de 5,00 m.

De fait cette surface de stationnement est inconstructible.

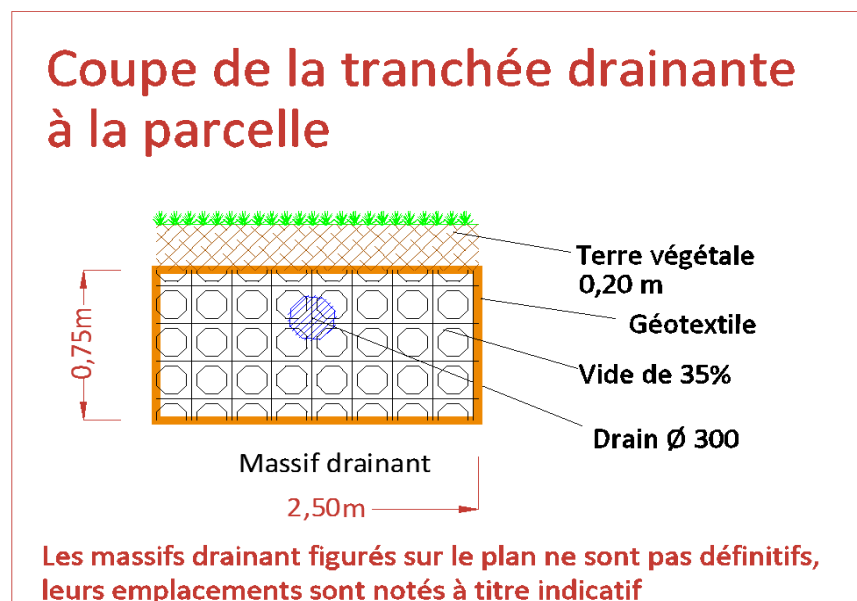
ARTICLE 9 – GESTION PLUVIALES

Tous les acquéreurs des lots à bâtir ont l'obligation de tamponner leurs eaux pluviales via l'installation d'une tranchée drainante sur leur parcelle.

Le dimensionnement de la tranchée drainante sera prévu pour un événement centennal : il devra représenter un volume de 75 l/m² imperméabilisé (ex : 15 m³ pour 200 m² de surface imperméabilisée (toitures, terrasses, chemin d'accès, etc...))

Le dimensionnement et le choix de l'emplacement de la tranchée sur la parcelle privative doivent être obligatoirement joints à la demande de permis de construire.

Ce système d'assainissement est destiné uniquement à recevoir les eaux pluviales provenant du domaine privé et générées par le ruissellement des toitures, chemin d'accès, terrasses, etc...



ARTICLE 10 - REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER

La surface de plancher globale du lotissement est de 9250 m². Sa répartition est la suivante :

Numéro des lots	SP (m²)
1	235
2	235
3	235
4	235
5	235
6	235
7	235
8	235
9	235
10	235
11	235
12	235
13	235
14	235
15	235
16	235
17	235
18	235
19	235
20	235
21	235
22	235
23	235
24	235
25	235
26	235
27	235
28	235
29	235
30	235
31	235
32	235
33	235
34	235
35	235
36	235
37	235
Total	8695

Il existe une superficie de plancher résiduelle de 555 m² qui pourra être répartie sur des lots en fonction de la demande.